

УДК 336.717.061.1

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИЙСКОЙ БАНКОВСКОЙ ПРАКТИКЕ

Гончаренко Т.В., Морозов А.С.

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
Белгород, e-mail: goncharenko@bsu.edu.ru, morosov@bsu.edu.ru*

Данная статья посвящена особенностям осуществления операций по ипотечному жилищному кредитованию на современном этапе развития экономики России. В статье представлены результаты анализа современной российской практики операций ипотечного жилищного кредитования. Поддержка граждан по приобретению современного и доступного жилья рассмотрена на примере финансовой политики Белгородской области в этой сфере. В ходе оценки основных видов банковских кредитов выявлены сезонные колебания, характерные для ипотечного кредитования. Такая сезонность отмечается в различных отраслях российской экономики. В частности, ранее авторами рассматривался учет фактора сезонности в планировании объема вкладов коммерческих банков. В случае с ипотекой сезонные колебания связаны, прежде всего, с изменением спроса со стороны заемщиков в зависимости от сезонных климатических изменений. Результаты проведенного анализа могут быть использованы в процессах разработки и реализации кредитной политики коммерческого банка.

Ключевые слова: ипотечные операции коммерческих банков, ипотечные ценные бумаги, жилищные кредиты, сезонность колебания объема ипотечных кредитов

MORTGAGE LENDING IN THE RUSSIAN BANKING SYSTEM

Goncharenko T.V., Morozov A.S.

Belgorod State University (NIU «BSU»), Belgorod, e-mail: goncharenko@bsu.edu.ru, morosov@bsu.edu.ru

This article is devoted to features of implementation of operations on mortgage housing lending at the present stage of development of economy of Russia. Results of the analysis of modern Russian practice of operations of mortgage housing lending are presented in article. Support of citizens on acquisition of modern and affordable housing is considered on the example of financial policy of the Belgorod region in this sphere. During an assessment of main types of the bank credits, seasonal fluctuations, characteristic for mortgage lending are revealed. Such seasonality is noted in various branches of the Russian economy. In particular, earlier the accounting of a factor of seasonality in planning of volume of deposits of commercial banks was considered by authors. In a case with a mortgage seasonal fluctuations are connected, first of all, with change of demand from borrowers depending on seasonal climatic changes. Providing the credits with real estate is rather attractive to banks, as in Russia traditionally high level of prices for private and commercial real estate. The analysis results can be used in the development and implementation of the bank's credit policy.

Keywords: Mortgage operations of commercial banks, mortgage-backed securities, housing loans, seasonal fluctuations in the volume of mortgage loans

Устойчивость банковской системы в значительной степени зависит от воздействующих на неё макроэкономических факторов и происходящих структурных изменений финансового рынка в целом. Формирование и развитие в России нового потенциала банковского бизнеса отражает объективную тенденцию трансформации отечественного банковского сектора с адаптацией новых и перспективных финансовых технологий и решений. Рассматривая перспективы и динамику развития ипотечного кредитования в Российской Федерации нельзя не учитывать сегодняшние тенденции.

Условия благоприятного климата для отечественного ипотечного кредитования стали формироваться в начале двухтысячных годов, так как в периоды высокой и непредсказуемой инфляции на уровне 130% кредитный риск и риск процентной ставки при долгосрочном кредитовании были велики. После кризиса 1998 года наблюдался относительный рост доходов населения, что

способствовало росту спроса на ипотечные кредиты. С проявлением отчетливой тенденции к снижению темпов роста потребительских цен, на фоне роста объемов сбережений граждан ипотечное кредитование стало представлять реальную альтернативу прибыльного вложения средств. В таких условиях, несмотря на сохранение выраженного краткосрочного характера привлекаемых банками средств в общей структуре ресурсов, наблюдается снижение уровня процентных ставок. На этом фоне перспективы развития теории и практики жилищного ипотечного кредитования в Российской Федерации приобретают особую значимость.

В настоящее время состояние российской банковской системы продолжает оставаться недостаточно устойчивым [4]. Одним из основных факторов для динамичного развития долгосрочного ипотечного кредитования может быть привлечение устойчивых банковских пассивов в виде депозитов физических лиц.

Динамику размещенных средств российскими кредитными организациями можно проследить в таблице.

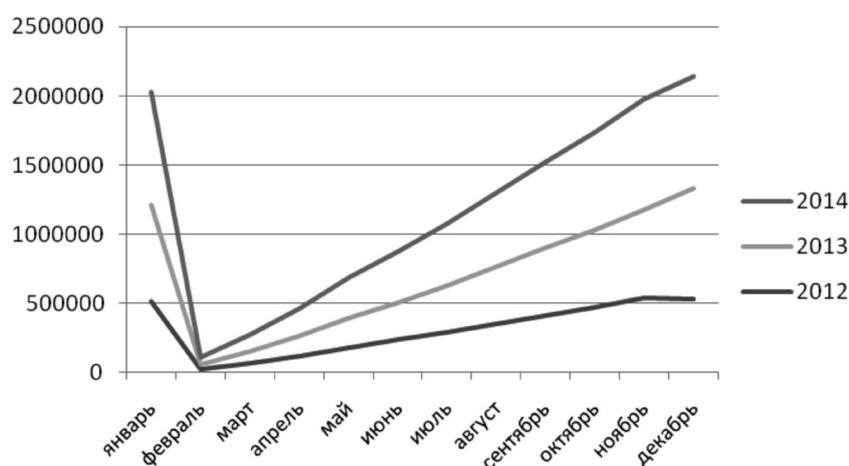
Средневзвешенная процентная ставка по кредитам для физических лиц составляет в рублях 28–25% годовых, в долларах США 9–12%, в евро 11–13%. В то же время на межбанковском рынке стоимость ресурсов складывалась следующим образом: 8–10% годовых в рублях, в долларах США 4–7%, в евро 2–5%.

На 01.01.2014 года из общей суммы выданных кредитов физическим лицам на сумму 9 719 936 млн руб. – 13,77%, или 1 338 781 млн руб. приходилось на ипотечные кредиты. При этом средневзвешенная процентная ставка составила 12,12% годовых.

Объем предоставленных ипотечных кредитов в иностранной валюте составляет 15 195 млн руб., что в 88 раз меньше, чем величина предоставленных ипотечных кредитов в национальной валюте. В то же время стоимость таких кредитов составила в среднем 9,57%, что на 2,55% меньше, чем по рублёвым кредитам. Средневзвешенный срок кредитования составил 176,4 месяца или 14,7 года, а по ипотечным кредитам в иностранной валюте меньше на 2,04 года. Следует отметить, что при валютной ипотеке кредитор несет риск снижения доходов и соответственно платежеспособности заемщиков, который может быть спровоцирован резкой девальвацией национальной валюты.

Динамика размещенных средств российскими кредитными организациями за период с 2012 по 2014 годы, млн руб.

Показатель	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014
1	2	3	4
Общий объем кредитов, предоставленных физическим лицам, – всего, млн руб.		7 737 070	38 767 926
в рублях		7 492 697	29 836 692
в иностранной валюте		244 373	8 931 234
Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам, – всего, млн руб.	801 304	1 042 116	1 379 461
в рублях	790 320	1 028 949	1 379 461
в иностранной валюте	10 984	13 167	7179
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями, млн руб.	1 867 416	2 480 642	3 353 409
Средневзвешенный срок кредитования (месяцев), в том числе по кредитам, предоставленным в рублях	178,6	176,0	179,5
в иностранной валюте	139,5	152,5	140,1
Средневзвешенная ставка, %, в том числе по кредитам, предоставленным в рублях	12,2	12,6	12,32
в иностранной валюте	9,7	9,5	9,34



Количество выданных кредитными организациями ипотечных кредитов за период с 2012 по 2014 годы, шт.

В Российской Федерации количество выдаваемых кредитными организациями ипотечных кредитов имеет положительную динамику. Особенность этого вида кредитов заключается в характерной сезонности спроса со стороны заёмщиков (рисунок).

Спрос на ипотечные кредиты в период с февраля по апрель является минимальным, а в летние месяцы темпы роста начинают постепенно увеличиваться и к декабрю-февралю достигают своего максимального значения. По всей видимости, это связано с характерной сезонностью доходов населения, поскольку и по средствам, привлечённым коммерческими банками во вклады физических лиц, наблюдается характерная сезонность [5].

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам составляет 2 536 869 млн руб. В пересчёте на одного жителя Российской Федерации приходится 14 495 руб., что говорит о возможном потенциале дальнейшего развития ипотечного кредитования в отечественном банковском секторе. Процесс реабилитации доверия населения по отношению к коммерческим банкам может быть простимулирован активной деятельностью по выдаче кредитных ресурсов. В этом случае улучшению структуры баланса банка будет способствовать восстановление равновесия, так как граждане, претендующие на кредит банка, будут держать в этом банке свои расчётные и депозитные счета.

К концу 2014 года, несмотря на появление характерных деструктивных макроэкономических факторов, ситуация на рынке ипотечного кредитования не претерпела каких-либо значительных изменений. В целях сохранения сложившегося стабильного положения Правительство России находит средства для субсидирования ипотечного кредитования. Для компенсации банкам 5–6-процентных пунктов из бюджета будет перечислено 20 млрд рублей [7]. Это означает, что вместо средних 17–20%, которые установились после того, как Центробанк поднял ключевую ставку, для заёмщиков ставка по ипотеке составит 13%. Решение о выделении средств принято на совещании правительства РФ 2 февраля 2015 года и направлено на сохранение ипотеки на рынке кредитования.

В то же время, современная государственная жилищная политика в России как правило ориентирована на нужды социально незащищённых групп населения. В сложившихся условиях необходимо сделать новый акцент на решение жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жильё в собственности в результате бесплатной приватизации. Долгосрочное

ипотечное жилищное кредитование является основным способом решения жилищной проблемы для этой части населения.

На уровне субъектов РФ возможно использование реальных условий, рычагов и возможностей с целью создания необходимых предпосылок, которые дали бы стимул к росту массового строительства жилья с использованием рыночных и государственных (муниципальных) механизмов регулирования процессов в этом социально важном секторе экономики.

Суть долгосрочного ипотечного жилищного кредитования с использованием ресурсов региональных и местных бюджетов заключается в создании смешанной рыночной системы ипотечных кредитов гражданам на цели приобретения готового жилья. Поддержка граждан, не располагающих достаточными финансовыми ресурсами для получения ипотеки на стандартных банковских условиях в России для получения ипотечных кредитов на стандартных банковских условиях, может быть осуществлена путем организации системы безвозмездных субсидий. Такие субсидии могут использоваться для оплаты первого взноса при получении ипотечного кредита и, как следствие, сокращения общего размера кредита. Система стимулирования приобретения жилья гражданами с помощью государства, при которой на долю наличных средств граждан в стоимости квартиры приходилось бы 30%, на долю государственной поддержки в среднем – 20–50% и на ипотечный кредит – около трети стоимости, позволит повысить доступность ипотечных кредитов для граждан и будет способствовать увеличению платежеспособного спроса на жильё.

Основой региональных программ с использованием ресурсов региональных и местных бюджетов является активная деятельность органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления в решении вопросов привлечения средств граждан в строительную сферу и использования ресурсов региональных и местных бюджетов.

Сегодня одним из приоритетных направлений современной государственной жилищной политики, а следовательно, и деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ, является ипотечное жилищное кредитование (ИЖК). Так, например, органами власти Белгородской области в течение 2002 года были созданы, необходимые условия для организации на территории региона долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Принят закон «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области» и Целевая программа развития

ипотечного жилищного кредитования на 2003–2007 годы [3]. Существующие в Белгородской области программы позволяют органично вписаться в общефедеральную схему. Так, областная программа развития «Индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС) тесно связана с национальным проектом «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Таким образом, сфера применения ипотеки достаточно широка. Ипотека может быть установлена по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде и любом другом гражданско-правовом договоре, если это не противоречит законам и существу обязательства.

Обеспечение кредитов недвижимостью является достаточно привлекательным для банков, так как в России традиционно высокий уровень цен на частную и коммерческую недвижимость. Ипотека земельной собственности может быть оформлена в различной форме: как единый земельный имущественный комплекс недвижимости; как земельный участок, включая его принадлежности; как земельный участок, приобретаемый на кредитные средства, и как право аренды земельного участка [6].

В настоящее время в России представлением ипотечных кредитов занимаются 631 кредитная организация. Несмотря на принятые в последние годы и законодательно утверждённые инициативы у нас так и не появились ипотечные банки, которые получают средства для выдачи кредитов не путём привлечения депозитов, а путём выпуска специальных ипотечных облигаций (закладных). Во многих странах основными держателями таких облигаций являются государство, страховые компании, пенсионные и другие финансовые фонды. Эти облигации, как правило, считаются высоконадёжными и ликвидными ценными бумагами. При всех своих неоспоримых достоинствах, в России ипотека пока не получила должного распространения по целому ряду причин, в том числе сравнительно невысокий уровень жизни населения и отсутствие устойчивых доходов у заемщика. Кроме того, у большинства потенциальных заемщиков ещё не накоплена достаточная кредитная история, позволяющая применять стандартизацию ускорения процедур выдачи ипотечных кредитов при ипотечном кредитовании.

Таким образом, сделать ипотеку действительно доступной может только совокупность таких факторов, как: степень развития рынка недвижимости; стоимость недвижимости; объем ввода нового жилья

в эксплуатацию; уровень доходов населения, уровень развития банковской системы и рынка капитала; регулятивные и другие факторы как внутреннего, так и внешнеэкономического характера.

Список литературы

1. Белгородцы ожидают снижения ставки по ипотеке до 13% [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.bel.ru/news/business/2015/02/03/903830.html> 10:36. 3 февраля 2015.
2. Гончаренко Т.В. Учёт фактора сезонности в планировании объёма вкладов коммерческих банков [Текст] / Е.Е. Гончаренко, Т.В. Гончаренко // Вестник РГЭУ «РИНХ» 2010. – № 3 (36). – С. 12–18.
3. «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ» [Текст]: Постановление Правительства РФ [от 11 января 2000 г. N 28]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36649/
4. «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области» [Текст]: Закон Белгородской области [принят 13 сентября 2002 г. № 45 (в ред. законов от 04.06.2009 N 281)]. – Режим доступа: http://www.vseobipoteke.ru/socialnaja_ipoteka_v_regionah/belgorodskaja_oblast/zakon_45_1/
5. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Текст]: Федеральный закон N 102-ФЗ [принят Государственной Думой 24 июня 1997 года (действующая редакция от 21.07.2014)]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/ipot/>.
6. Семенюта О.Г. Рынок банковских услуг как фактор устойчивости банковской системы [Текст] / О.Г. Семенюта, Е.А. Данченко, Н.О. Панченко // Финансы и кредит. – 2014. – № 2. – С. 2–9.
7. Чередникова А.О. Развитие форм земельной собственности и их влияние на ипотеку [Текст] / А.О. Чередникова // Экономика сельского хозяйства России. – 2012. – № 1. – С. 77–84.

References

1. Belgorodcy ozhidajut snizhenija stavki po ipoteke do 13% [Elektronnyj resurs]: Rezhim dostupa: <http://www.bel.ru/news/business/2015/02/03/903830.html> 10:36. 3 fevralja 2015.
2. Goncharenko T.V. Uchjot faktora sezonnosti v planirovanii objoma vkladov kommercheskih bankov [Tekst] / E.E. Goncharenko, T.V. Goncharenko // Vestnik RGJeU «RINH» 2010. no. 3 (36). pp. 12–18.
3. «O merah po razvitiju sistemy ipotechnogo zhilishhnogo kreditovaniya v RF» [Tekst]: Postanovlenie Pravitelstva RF [ot 11 janvarja 2000 g. N 28]. Rezhim dostupa: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36649/
4. «O razvitii sistemy ipotechnogo zhilishhnogo kreditovaniya v Belgorodskoj oblasti» [Tekst]: Zakon Belgorodskoj oblasti [prinjat 13 sentjabrja 2002 g. no. 45 (v red. zakonov ot 04.06.2009 N 281)]. Rezhim dostupa: http://www.vseobipoteke.ru/socialnaja_ipoteka_v_regionah/belgorodskaja_oblast/zakon_45_1/
5. «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)» [Tekst]: Federalnyj zakon N 102-FZ [prinjat Gosudarstvennoj Dumoj 24 ijunja 1997 goda (dejstvujushhaja redakcija ot 21.07.2014)]. Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru/popular/ipot/>.
6. Semenjuta O.G. Rynok bankovskih uslug kak faktor ustojchivosti bankovskoj sistemy [Tekst] / O.G. Semenjuta, E.A. Danchenko, N.O. Panchenko // Finansy i kredit. 2014. no. 2. pp. 2–9.
7. Cherednikova A.O. Razvitie form zemelnoj sobstvennosti i ih vlijanie na ipoteku [Tekst] / A.O. Cherednikova // Jekonomika selskogo hozjajstva Rossii. 2012. no. 1. pp. 77–84.

Рецензенты:

Флигинских Т.Н., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Финансы и кредит» института экономики Национального исследовательского университета «БелГУ», г. Белгород;

Растворцева С.Н., д.э.н. профессор кафедры «Мировая экономика» института экономики Национального исследовательского университета «БелГУ», г. Белгород.